

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024



Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024



Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	11 - 47

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") hiện là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 0302346036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 6 năm 2001 và các GCNĐKKD và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh sau đó. Lần điều chỉnh GCNĐKDN gần nhất là lần thứ 28 vào ngày 18 tháng 7 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã giao dịch TDH theo Giấy phép Niêm yết số 83/UBCK-GPNY do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 23 tháng 11 năm 2006.

Hoạt động chính trong kỳ của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu hoặc đi thuê, xây dựng công trình nhà ở.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại tầng 3 – số 68 Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Quang Nghĩa	Chủ tịch	
Bà Võ Thị Tường Vy	Thành viên độc lập	
Ông Hoàng Anh Phúc	Thành viên độc lập	bổ nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2024
Ông Dương Ngọc Hải	Thành viên độc lập	miễn nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2024

ỦY BAN KIỂM TOÁN

Các thành viên Ủy ban Kiểm toán trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Võ Thị Tường Vy	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 2 tháng 7 năm 2024
Ông Nguyễn Quang Nghĩa	Thành viên	bổ nhiệm ngày 2 tháng 7 năm 2024
Ông Dương Ngọc Hải	Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 2 tháng 7 năm 2024

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Thành viên của Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Hải Long	Tổng giám đốc	bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2024
Ông Đàm Mạnh Cường	Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2024
Bà Văn Thị Huệ	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 4 tháng 6 năm 2024

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Hải Long	Tổng giám đốc	bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2024
Ông Đàm Mạnh Cường	Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2024

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 đến ngày 29 tháng 8 năm 2024.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Nguyễn Hải Long
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

Số tham chiếu: 61121099/E-67712415

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty"), được lập ngày 29 tháng 8 năm 2024 và được trình bày từ trang 5 đến trang 47, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính riêng giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, và kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến người đọc đến Thuyết minh số 17 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, Ban Tổng giám đốc Công ty quyết định không hạch toán phần chênh lệch số thuế chậm nộp giữa số liệu sổ sách của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và số tiền chậm nộp theo Thông báo tiền thuế nợ của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh là 89.262.351.667 VND. Ngày 27 tháng 5 năm 2024, Công ty gửi Đơn Khởi kiện đến Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh khởi kiện Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh về các quyết định hành chính, các thông báo và yêu cầu Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên hủy bỏ toàn bộ các quyết định hành chính và thông báo của Cục thuế Hồ Chí Minh. Công ty vẫn còn đang trong quá trình làm việc và chờ quyết định cuối cùng của Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh liên quan đến vụ kiện này và kết quả cuối cùng chưa được xác định chính thức tại ngày của báo cáo này.

Chúng tôi xin lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 2.2 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo, cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty đã ghi nhận khoản lỗ thuần sau thuế với số tiền là 27.899.167.432 VND. Cũng tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty đã có khoản lỗ lũy kế với số tiền là 781.721.894.816 VND và các khoản nợ phải trả ngắn hạn cũng đã vượt quá các tài sản ngắn hạn số tiền là 166.503.528.710 VND. Đồng thời, Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh cũng đã ban hành các quyết định về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn, dừng làm thủ tục hải quan đối với hàng hóa xuất, nhập khẩu, cưỡng chế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản của Công ty tại các ngân hàng (*Thuyết minh số 17 và 33*). Những sự kiện này cho thấy có yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

Kết luận của chúng tôi không liên quan đến các vấn đề cần nhấn mạnh này.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Lê Vũ Trường
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 1588-2023-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		799.187.443.253	833.847.387.559
110	I. Tiền	4	2.713.630.446	5.536.146.879
111	1. Tiền		2.713.630.446	5.536.146.879
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		2.796.772.800	3.757.898.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	28.695.743.239	31.035.202.639
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	5.2	(25.898.970.439)	(27.277.304.639)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		560.538.802.036	549.859.999.525
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	226.964.964.226	227.164.964.226
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	16.666.998.765	17.455.222.098
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6.3	431.142.350.212	394.420.980.428
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 6.3	(114.235.511.167)	(89.181.167.227)
140	IV. Hàng tồn kho	7	224.970.859.525	266.624.558.742
141	1. Hàng tồn kho		390.971.626.008	432.625.325.225
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(166.000.766.483)	(166.000.766.483)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		8.167.378.446	8.068.784.413
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	88.692.000	24.214.820
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	15	8.078.686.446	8.044.569.593

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		545.648.192.404	513.335.781.316
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		352.229.826.362	353.011.319.033
216	1. Phải thu dài hạn khác	6.3	361.334.790.666	362.116.283.337
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	6.3	(9.104.964.304)	(9.104.964.304)
220	II. Tài sản cố định		32.829.994	51.704.327
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	-	14.184.331
222	Nguyên giá		2.976.209.090	2.976.209.090
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(2.976.209.090)	(2.962.024.759)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	32.829.994	37.519.996
228	Nguyên giá		176.900.000	176.900.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(144.070.006)	(139.380.004)
230	III. Bất động sản đầu tư	10	119.603.289.126	85.596.356.309
231	1. Nguyên giá		157.091.724.200	120.865.988.437
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(37.488.435.074)	(35.269.632.128)
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	11	70.154.715.755	71.478.409.405
251	1. Đầu tư vào công ty con		55.320.158.681	55.320.158.681
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		41.979.856.600	41.979.856.600
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(27.145.299.526)	(25.821.605.876)
260	V. Tài sản dài hạn khác		3.627.531.167	3.197.992.242
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	1.633.557.389	1.204.018.464
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	27.3	1.993.973.778	1.993.973.778
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.344.835.635.657	1.347.183.168.875

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.000.029.860.473	974.478.226.259
310	I. Nợ ngắn hạn		965.690.971.963	940.507.243.134
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	143.157.062.711	145.041.292.090
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	253.733.279.836	229.900.295.774
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	3.341.967.351	3.606.343.491
314	4. Phải trả người lao động		50.630.650	299.107.922
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	12.848.587.731	12.948.587.731
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	17	529.237.068.981	525.383.241.423
320	7. Vay ngắn hạn	18	9.200.000.000	9.200.000.000
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	19	14.122.374.703	14.128.374.703
330	II. Nợ dài hạn		34.338.888.510	33.970.983.125
337	1. Phải trả dài hạn khác	17	34.208.138.510	33.840.233.125
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn		130.750.000	130.750.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		344.805.775.184	372.704.942.616
410	I. Vốn chủ sở hữu	20	344.805.775.184	372.704.942.616
411	1. Vốn cổ phần		1.126.527.670.000	1.126.527.670.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.126.527.670.000	1.126.527.670.000
421	2. Lỗ lũy kế		(781.721.894.816)	(753.822.727.384)
421a	- Lỗ lũy kế đến cuối kỳ trước		(753.822.727.384)	(689.979.110.792)
421b	- Lỗ thuần trong kỳ này		(27.899.167.432)	(63.843.616.592)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN VÀ NỢ PHẢI TRẢ		1.344.835.635.657	1.347.183.168.875

nae



Nguyễn Thị Hà
Người lập/Kế toán trưởng

Nguyễn Hải Long
Tổng Giám đốc


Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
01	1. Doanh thu gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	19.846.168.772	60.604.736.927
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	19.846.168.772	60.604.736.927
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(16.180.576.559)	(53.689.884.922)
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		3.665.592.213	6.914.852.005
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	2.824.842.672	2.446.140.539
22	6. Chi phí tài chính	23	(1.600.718.850)	(25.609.945.327)
25	7. Chi phí bán hàng		-	(184.327.430)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(31.966.563.252)	(6.228.363.791)
30	9. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh		(27.076.847.217)	(22.661.644.004)
31	10. Thu nhập khác	26	56.557.745	4.438.620.043
32	11. Chi phí khác	26	(878.877.960)	(2.225.719.777)
40	12. (Lỗ) lợi nhuận khác	26	(822.320.215)	2.212.900.266
50	13. Tổng lỗ kế toán trước thuế		(27.899.167.432)	(20.448.743.738)
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	-	-
60	15. Lỗ sau thuế TNDN		(27.899.167.432)	(20.448.743.738)


Nguyễn Thị Hà
Người lập/Kế toán trưởng


Nguyễn Hải Long
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lỗ kế toán trước thuế		(27.899.167.432)	(20.448.743.738)
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	8, 9, 10	2.237.677.279	2.379.902.350
03	Các khoản dự phòng		26.655.062.790	25.570.385.787
05	Lãi từ các hoạt động đầu tư		(2.824.842.672)	(2.529.867.830)
08	(Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(1.831.270.035)	4.971.676.569
09	Tăng các khoản phải thu		(34.585.209.166)	(5.039.662.570)
10	Giảm hàng tồn kho		5.427.963.454	23.983.049.433
11	Giảm (tăng) các khoản phải trả		25.557.991.214	(21.258.590.370)
12	Tăng chi phí trả trước		(494.016.105)	(1.274.786.906)
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		684.100.000	10.030.000
14	Tiền lãi vay đã trả		-	(687.616.438)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(6.000.000)	(445.025.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng) từ vào hoạt động kinh doanh		(5.246.440.638)	259.074.718
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		-	272.727.273
27	Lãi tiền gửi và cổ tức nhận được		2.424.281.205	1.481.351.788
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		2.424.281.205	1.754.079.061

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
36	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH Cổ tức đã trả cho cổ đông của công ty mẹ		(357.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(357.000)	-
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(2.822.516.433)	2.013.153.779
60	Tiền đầu kỳ		5.536.146.879	2.187.488.596
70	Tiền cuối kỳ	4	2.713.630.446	4.200.642.375

nae



Nguyễn Thị Hà
Người lập/Kế toán trưởng

Nguyễn Hải Long
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") hiện là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 0302346036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT TPHCM") cấp ngày 15 tháng 6 năm 2001 và các GCNĐKKD và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh sau đó. Lần điều chỉnh GCNĐKDN gần nhất là lần thứ 28 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 7 năm 2024.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã giao dịch là TDH theo Giấy phép Niêm yết số 83/UBCK-GPNY do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 23 tháng 11 năm 2006.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu hoặc đi thuê, xây dựng công trình nhà ở.

Trụ sở chính đăng ký tọa lạc tại tầng 3 – số 68 Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 24 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 23).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh ("TM") số 11. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 đề ngày 29 tháng 8 năm 2024.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn.

2.2 Giả định hoạt động liên tục

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty đã ghi nhận khoản lỗ thuần sau thuế với số tiền là 27.899.167.432 VND. Cũng tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty có khoản lỗ lũy kế với số tiền là 781.721.894.816 VND và các khoản nợ phải trả ngắn hạn cũng đã vượt quá các tài sản ngắn hạn số tiền là 166.503.528.710 VND. Đồng thời, Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh cũng đã ban hành các quyết định về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn, dừng làm thủ tục hải quan đối với hàng hóa xuất, nhập khẩu, cưỡng chế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản của Công ty tại các ngân hàng (*Thuyết minh số 17 và 33*). Những sự kiện này cho thấy có yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

Ban Tổng giám đốc Công ty đã thực hiện các biện pháp điều chỉnh chiến lược kinh doanh, quản lý và sử dụng hiệu quả tài sản, cơ cấu nhân sự, tăng cường thu hồi các khoản phải thu để kiểm soát chi phí, ổn định tình hình tài chính để đảm bảo tính hoạt động liên tục.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Giả định hoạt động liên tục (tiếp theo)

Ban Tổng giám đốc Công ty cũng đã lập dự báo dòng tiền dựa trên một số giả định:

- (i) Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh ngưng thực hiện các biện pháp cưỡng chế hoặc/ và;
- (ii) Công ty thắng kiện trong vụ kiện hành chính để yêu cầu Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên hủy bỏ toàn bộ các quyết định hành chính và thông báo của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh;

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã gửi Đơn Khởi kiện đến Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh khởi kiện Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh về các quyết định hành chính, các thông báo và yêu cầu Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên hủy bỏ toàn bộ các quyết định hành chính và thông báo của Cục thuế Hồ Chí Minh (TM số 17).

- (iii) Thu hồi các khoản bồi hoàn từ các bị cáo trong vụ án Bị cáo Trần Hoàn Tiên và đồng phạm theo bản án phúc thẩm số 304/2024/HS-PT ngày 3 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Ban Tổng giám đốc Nhóm Công ty đã gửi các Đơn yêu cầu thi hành án cho Cục thi hành án dân sự thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu thi hành án theo bản án phúc thẩm và đã nhận được quyết định thi hành án từ Cục thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh về việc thi hành án. (TM số 30).

Dựa trên các thông tin hiện có và không bị giới hạn trong các giả định nêu trên, Ban Tổng Giám đốc tin rằng Công ty sẽ có đủ nguồn vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh của Công ty và có dòng tiền đủ khả năng đáp ứng các nghĩa vụ đến hạn của Công ty trong vòng 12 tháng tới kể từ ngày của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này. Theo đó, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 được lập trên cơ sở hoạt động liên tục.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ chưa bao gồm các điều chỉnh có thể cần được thực hiện đối với tài sản và nợ phải trả của Công ty trong trường hợp Công ty không có khả năng tiếp tục hoạt động liên tục.

2.3 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.4 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.5 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu vào ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.6 Đơn vị tiền tệ kế toán

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là VND.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.3 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc đang được xây dựng để bán trong điều kiện kinh doanh bình thường, hơn là nắm giữ nhằm mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá, và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó, cụ thể như sau:

Chi phí để có quyền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất;

- ▶ Chi phí xây dựng trả cho các nhà thầu; và
- ▶ Chi phí đi vay, chi phí lập kế hoạch và thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuế chuyển nhượng bất động sản, chi phí xây dựng chung và các chi phí khác có liên quan.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường [có tính đến chiết khấu giá trị thời gian của dòng tiền nếu đáng kể], tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ được xác định theo các chi phí cụ thể phát sinh của bất động sản đó và các chi phí chung phân bổ dựa trên diện tích tương ứng của bất động sản bán đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.5 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí mua sắm nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.6 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	25 - 50 năm
Phương tiện vận tải	5 - 10 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 - 6 năm

Quyền sử dụng đất lâu dài thì không được trích hao mòn.

3.7 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang xây dựng và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào hoạt động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.11 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ. Các khoản phân phối từ trước thời điểm nắm giữ quyền kiểm soát được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ. Các khoản phân phối từ trước thời điểm có ảnh hưởng đáng kể được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được mà không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 47 của Bộ luật Lao động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.15 Các khoản dự phòng

Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Công ty cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch; và
- ▶ Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ theo nguyên tắc sau:

- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.17 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau đây từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên.

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.18 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu chuyển nhượng căn hộ

Đối với căn hộ mà Công ty bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến nhà phố và căn hộ đã được chuyển giao sang người mua.

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với việc chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu cho thuê

Các khoản doanh thu tiền thuê phải thu dưới hình thức thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê, ngoại trừ các khoản thu nhập cho thuê bất thường được ghi nhận khi phát sinh.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu được ghi nhận khi dịch vụ đã được cung cấp và hoàn thành.

Doanh thu được chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh

Doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận hợp tác kinh doanh, và được ghi nhận khi có quyết định chia sẻ doanh thu.

Tiền lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Thu nhập từ cổ tức được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán giữa niên độ khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng năm tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.20 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4. TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Tiền mặt	29.140.094	2.243.271.702
Tiền gửi ngân hàng	2.684.490.352	3.292.875.177
TỔNG CỘNG	<u>2.713.630.446</u>	<u>5.536.146.879</u>

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 Chứng khoán kinh doanh

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Cổ phiếu niêm yết	28.695.743.239	31.035.202.639
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(25.898.970.439)	(27.277.304.639)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>2.796.772.800</u>	<u>3.757.898.000</u>

Chi tiết các khoản chứng khoán kinh doanh như sau:

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
	Số lượng	Giá trị VND	Số lượng	Giá trị VND
Cổ phiếu niêm yết				
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	2.160.000	21.850.551.499	2.160.000	21.850.551.499
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	105.042	6.845.191.740	140.942	9.184.651.140
TỔNG CỘNG		<u>28.695.743.239</u>		<u>31.035.202.639</u>
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh niêm yết		(25.898.970.439)		(27.277.304.639)
GIÁ TRỊ THUẦN		<u>2.796.772.800</u>		<u>3.757.898.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN (tiếp theo)

5.2 Chi tiết dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh

Chi tiết (tăng), giảm dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh như sau:

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Số đầu kỳ	(27.277.304.639)	(28.070.647.451)
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	(277.025.200)	-
Trừ: Sử dụng và hoàn nhập dự phòng trong kỳ	1.655.359.400	27.815.689
Số cuối kỳ	<u>(25.898.970.439)</u>	<u>(28.042.831.762)</u>

Chi tiết dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh là các cổ phiếu niêm yết như sau:

Tên công ty	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị thị trường VND	Dự phòng giảm giá VND
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất Động sản Thái Bình Dương	2.160.000	21.850.551.499	864.000.000	(20.986.551.499)
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	105.042	6.845.191.740	1.932.772.800	(4.912.418.940)
TỔNG CỘNG				<u>(25.898.970.439)</u>

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ông Ngô Trung Hiếu (i)	66.379.408.333	66.379.408.333
Ông Phạm Thái Ninh (i)	54.310.425.000	54.310.425.000
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	16.650.000.000	16.650.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	19.070.119.116	19.070.119.116
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Thăng Lợi	9.289.670.131	9.289.670.131
Các khách hàng khác	61.265.341.646	61.465.341.646
TỔNG CỘNG	<u>226.964.964.226</u>	<u>227.164.964.226</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng khó đòi	(106.858.392.189)	(82.720.425.522)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>120.106.572.037</u>	<u>144.444.538.704</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng (tiếp theo)

- (i) Vào ngày 20 tháng 11 năm 2022, Công ty đã ký Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần Công ty TNHH Bách Phú Thịnh ("Bách Phú Thịnh") số 03/2022/HĐCNCP và số 02/2022/HĐCNCP với các cá nhân. Vào ngày 29 tháng 12 năm 2022, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Bách Phú Thịnh cho ông Ngô Trung Hiếu và ông Phạm Thái Ninh với tiến độ thanh toán cuối đến ngày 30 tháng 6 năm 2023. Vào ngày 5 tháng 6 năm 2023, Công ty đã ký các phụ lục Số 01 của các Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần Bách Phú Thịnh như trên để gia hạn tiến độ thanh toán chậm nhất đến ngày 31 tháng 8 năm 2023. Vào ngày 9 tháng 1 năm 2024, Công ty đã ký Biên bản làm việc về chuyển nhượng cổ phần Bách Phú Thịnh như trên với ông Phạm Thái Ninh và ông Phạm Thái Ninh để gia hạn tiến độ thanh toán chậm nhất đến ngày 31 tháng 1 năm 2025.

Chi tiết tình hình (tăng), giảm dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng khó đòi như sau:

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Số đầu kỳ	(82.720.425.522)	(48.463.475.522)
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	<u>(24.137.966.667)</u>	-
Số cuối kỳ	<u>(106.858.392.189)</u>	<u>(48.463.475.522)</u>

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Công ty Luật TNHH Bùi Gia và Cộng sự	16.000.000.000	16.000.000.000
Các nhà cung cấp khác	<u>666.998.765</u>	<u>1.455.222.098</u>
TỔNG CỘNG	<u>16.666.998.765</u>	<u>17.455.222.098</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

6.3 Các khoản phải thu khác

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
VND		
Ngắn hạn		
Phải thu đối với các khoản tạm nộp cho Cơ quan chức năng có liên quan (*)	365.547.441.471	365.547.441.471
Ký quỹ ngắn hạn	30.000.000.000	-
Phải thu về cho mượn vốn	15.124.447.558	15.124.447.558
Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh (**)	6.956.958.437	6.260.741.705
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	1.585.145.438	1.880.800.703
Lãi cho vay	990.472.421	990.472.421
Vẽ sơ đồ nhà đất hộ khách hàng	352.776.417	356.477.138
Phải thu khác	10.585.108.470	4.260.599.432
	<u>431.142.350.212</u>	<u>394.420.980.428</u>
Dài hạn		
Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh (**)	360.801.215.666	361.578.528.337
Ký quỹ	533.575.000	537.755.000
	<u>361.334.790.666</u>	<u>362.116.283.337</u>
TỔNG CỘNG	792.477.140.878	756.537.263.765
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(7.377.118.978)	(6.460.741.705)
Dự phòng phải thu dài hạn khác khó đòi	(9.104.964.304)	(9.104.964.304)
	<u>775.995.057.596</u>	<u>740.971.557.756</u>
GIÁ TRỊ THUẦN		
Trong đó:		
Phải thu các bên liên quan (TM số 28)	7.691.958.437	6.995.741.705
Phải thu các bên khác	784.785.182.441	749.541.522.060

(*) Ngày 5 tháng 3 năm 2021, Công ty nhận được Công văn số 1050/CV-CSKT-P10 từ Bộ Công An – Cơ quan Cảnh sát điều tra yêu cầu Công ty nộp lại số tiền 365.547.441.471 VND là tổng số thuế giá trị gia tăng (“thuế GTGT”) đã được hoàn trong các kỳ hoàn thuế từ tháng 2 năm 2018 đến tháng 6 năm 2019 (chi tiết xem tại TM số 17) vào tài khoản tạm giữ của Bộ Công An – Cơ quan Cảnh sát điều tra theo quy định của pháp luật để phục vụ việc thu thập và xác minh các hồ sơ và tài liệu liên quan đến số thuế GTGT đã được hoàn nói trên của Công ty. Công ty đã hoàn tất việc nộp số tiền này từ ngày 1 tháng 4 năm 2021 đến ngày 25 tháng 6 năm 2021 và ghi nhận số tiền đã tạm nộp này vào khoản mục phải thu ngắn hạn khác.

Liên quan đến vấn đề này, bản án hình sự phúc thẩm số 304/2024/HS-PT ngày 3 tháng 5 năm 2024 của Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu Công ty phải hoàn trả cho Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh số tiền 365.547.441.471 VND. Theo đó, yêu cầu cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh chuyển số tiền 365.547.441.471 VND (là số tiền mà Cơ quan Cảnh sát điều tra tạm giữ của Công ty đã chuyển cho Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh) cho Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh để khắc phục hậu quả của vụ án.

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

6.3 Các khoản phải thu khác (tiếp theo)

(**) Chi tiết phải thu về các hợp đồng hợp tác kinh doanh:

Bên hợp tác kinh doanh	Nội dung hợp tác	Tỷ lệ phân chia lợi nhuận/sản phẩm	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	VND
Ngắn hạn			6.956.958.437	6.260.741.705	6.260.741.705
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Đầu tư dự án 39-41-43 Võ Văn Kiệt	Theo thỏa thuận	6.460.741.705	6.260.741.705	6.260.741.705
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ ThuDuc House	Hợp tác kinh doanh khai thác thuê	Theo thỏa thuận	496.216.732	-	-
Dài hạn			360.801.215.666	361.578.528.337	361.578.528.337
Công ty Cổ phần Hưng Vượng Cần Đước	Hợp tác đầu tư Dự án Khu căn hộ Hưng Vượng Cần Đước tại xã Long Trạch, huyện Cần Đước, tỉnh Long An	Theo thỏa thuận	127.273.000.000	127.273.000.000	127.273.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	Dự án 26 ha, giai đoạn 2 - Khu dân cư Trung Tâm tại Thị xã Bến Lức, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An	65%	126.143.024.175	126.143.024.175	126.143.024.175
Công ty Cổ phần Hưng Vượng Bến Lức	Hợp tác đầu tư Dự án trên khu đất tại xã Thanh Phú, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An	Theo thỏa thuận	91.000.000.000	91.000.000.000	91.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Sài Gòn	Cao ốc Văn phòng Xanh tại Số 219 – 221 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Quận Bình Thạnh	45%	11.678.595.091	12.455.907.762	12.455.907.762
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn	Khu nhà ở Bình An	12,5%	4.706.596.400	4.706.596.400	4.706.596.400
TỔNG CỘNG			367.758.174.103	367.839.270.042	367.839.270.042

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

6.3 Các khoản phải thu khác (tiếp theo)

Chi tiết tình hình (tăng), giảm dự phòng phải thu khác khó đòi như sau:

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Số đầu kỳ	(15.565.706.009)	(19.435.706.009)
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	(916.377.273)	-
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trích lập trong kỳ	-	270.000.000
Số cuối kỳ	<u>(16.482.083.282)</u>	<u>(19.165.706.009)</u>

7. HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho bao gồm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án như sau:

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các dự án bất động sản		
Khu đô thị Dịch vụ Thương mại Long Hội	165.770.324.893	165.770.324.893
Dự án Golden Hill, Phú Mỹ, Bà Rịa - Vũng Tàu	149.927.458.141	149.927.458.141
Trung Tâm Thương mại Phước Long 1.778 m ² , Thủ Đức	39.772.334.753	39.772.334.753
Khu nhà ở 6,5 ha Phường Bình An, Thủ Đức	17.487.368.267	17.487.368.267
Chung cư TDH Trường Thọ, Thủ Đức	4.081.464.932	29.713.783.905
Chung cư TDH Phước Bình, Thủ Đức	-	10.336.774.397
Khác	8.403.772.191	8.660.414.584
	<u>385.442.723.177</u>	<u>421.668.458.940</u>
Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp	5.528.902.831	10.956.866.285
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	<u>(166.000.766.483)</u>	<u>(166.000.766.483)</u>
TỔNG CỘNG	<u>224.970.859.525</u>	<u>266.624.558.742</u>

Chi tiết tình hình (tăng), giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho như sau:

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Số đầu kỳ	(166.000.766.483)	(165.770.324.893)
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	-	(230.441.590)
Số cuối kỳ	<u>(166.000.766.483)</u>	<u>(166.000.766.483)</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>VND Tổng cộng</i>
Nguyên giá		
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>2.976.209.090</u>	<u>2.976.209.090</u>
<i>Trong đó:</i> <i>Đã khấu hao hết</i>	<u>2.976.209.090</u>	<u>2.976.209.090</u>
Giá trị khấu hao lũy kế		
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	(2.962.024.759)	(2.962.024.759)
Khấu hao trong kỳ	<u>(14.184.331)</u>	<u>(14.184.331)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>(2.976.209.090)</u>	<u>(2.976.209.090)</u>
Giá trị còn lại		
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>14.184.331</u>	<u>14.184.331</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>-</u>	<u>-</u>

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<i>VND Phần mềm máy tính</i>
Nguyên giá	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>176.900.000</u>
<i>Trong đó:</i> <i>Đã hao mòn hết</i>	<u>130.000.000</u>
Giá trị hao mòn lũy kế	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	(139.380.004)
Hao mòn trong kỳ	<u>(4.690.002)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>(144.070.006)</u>
Giá trị còn lại	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>37.519.996</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>32.829.994</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	82.911.442.982	37.954.545.455	120.865.988.437
Kết chuyển từ hàng tồn kho	<u>33.179.375.731</u>	<u>3.046.360.032</u>	<u>36.225.735.763</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>116.090.818.713</u>	<u>41.000.905.487</u>	<u>157.091.724.200</u>
Giá trị khấu hao lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	(27.289.601.982)	(7.980.030.146)	(35.269.632.128)
Khấu hao trong kỳ	<u>(1.459.712.034)</u>	<u>(759.090.912)</u>	<u>(2.218.802.946)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>(28.749.314.016)</u>	<u>(8.739.121.058)</u>	<u>(37.488.435.074)</u>
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>55.621.841.000</u>	<u>29.974.515.309</u>	<u>85.596.356.309</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>87.341.504.697</u>	<u>32.261.784.429</u>	<u>119.603.289.126</u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2024. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị thực tế của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày này.

Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư:

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	7.836.073.500	7.259.226.289
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	4.941.145.750	1.648.470.082

11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Đầu tư vào công ty con (TM số 11.1)	55.320.158.681	55.320.158.681
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (TM số 11.2)	<u>41.979.856.600</u>	<u>41.979.856.600</u>
TỔNG CỘNG	97.300.015.281	97.300.015.281
Dự phòng cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn (TM số 11.3)	<u>(27.145.299.526)</u>	<u>(25.821.605.876)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	70.154.715.755	71.478.409.405

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

11.1 Đầu tư vào công ty con

Tên công ty con	Ngày 30 tháng 6 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
	Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ biểu quyết %	Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ biểu quyết %
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức	24.889.158.681	99,6	24.889.158.681	99,6
Công ty TNHH Khai Thác Dịch Vụ ThuDuc House	20.000.000.000	100	20.000.000.000	100
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Lộc Phúc An ("Lộc Phúc An")	10.431.000.000	100	10.431.000.000	100
TỔNG CỘNG	55.320.158.681		55.320.158.681	
Dự phòng cho các khoản đầu tư vào công ty con	(9.277.123.870)		(8.190.930.220)	
GIÁ TRỊ THUẦN	46.043.034.811		47.129.228.461	

11.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	32.279.856.600	32.279.856.600
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Thừa Thiên Huế	4.500.000.000	4.500.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Phát triển nhà Thành Phố	3.200.000.000	3.200.000.000
Công ty Cổ phần Quốc tế Liên Phương	2.000.000.000	2.000.000.000
TỔNG CỘNG	41.979.856.600	41.979.856.600
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác	(17.868.175.656)	(17.630.675.656)
GIÁ TRỊ THUẦN	24.111.680.944	24.349.180.944

11.3 Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

11.3.1 Chi tiết (tăng), giảm dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Số đầu kỳ	(25.821.605.876)	(42.455.559.509)
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	(1.323.693.650)	(25.615.206.797)
Số cuối kỳ	(27.145.299.526)	(68.070.766.306)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

11.3 Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

11.3.2 Chi tiết dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

Tên công ty	Tỷ lệ sở hữu (%)	Dự phòng giảm giá VND
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	9,5	(12.668.175.656)
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức (trước đây là Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình)	100	(9.277.123.870)
Công ty Cổ phần Bất động sản Phát triển nhà Thành Phố	0,8	(3.200.000.000)
Công ty Cổ phần Quốc tế Liên Phương	21,17	(2.000.000.000)
TỔNG CỘNG		(27.145.299.526)

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	30 June 2024	31 December 2023
Ngắn hạn	88.692.000	24.214.820
Chi phí bảo hiểm	87.780.000	-
Chi phí xây dựng và cải tạo văn phòng	912.000	19.222.680
Khác	-	4.992.140
Dài hạn	1.633.557.389	1.204.018.464
Chi phí xây dựng và cải tạo văn phòng	1.633.557.389	1.204.018.464
TỔNG CỘNG	1.722.249.389	1.228.233.284

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	137.859.576.250	137.859.576.250
Bên liên quan (TM số 28)	30.000.000	775.500.000
Các nhà cung cấp khác	5.267.486.461	6.406.215.840
TỔNG CỘNG	143.157.062.711	145.041.292.090

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Nhận tạm ứng chuyển nhượng dự án	199.397.377.796	199.397.377.796
Nhận tạm ứng xây lắp các công trình	13.890.602.501	18.966.105.721
Trả trước từ khách hàng mua căn hộ và nhà	3.612.968.010	3.580.154.371
Các khách hàng khác	36.832.331.529	7.956.657.886
TỔNG CỘNG	<u>253.733.279.836</u>	<u>229.900.295.774</u>

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/ PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2024
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	8.044.569.593	741.143.094	(707.026.241)	8.078.686.446
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.993.973.778	-	-	1.993.973.778
Thuế thu nhập cá nhân	33.591.136	203.129.259	(213.736.600)	22.983.795
Thuế giá trị gia tăng	-	707.019.818	(707.019.818)	-
Các thuế khác	1.578.778.577	3.802.226.315	(4.055.995.114)	1.325.009.778
TỔNG CỘNG	<u>3.606.343.491</u>	<u>4.712.375.392</u>	<u>(4.976.751.532)</u>	<u>3.341.967.351</u>

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Chi phí hạ tầng kĩ thuật khu Trung tâm Dịch vụ Thương mại và Nhà ở An Phú	12.588.587.731	12.588.587.731
Khác	260.000.000	360.000.000
TỔNG CỘNG	<u>12.848.587.731</u>	<u>12.948.587.731</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn		
Tiền thuế GTGT phải nộp theo các Quyết định của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh (i) (TM số 6.3)	365.547.441.471	365.547.441.471
Tiền lãi chậm nộp (ii)	91.207.660.218	92.437.095.891
Mượn vốn	25.480.000.000	20.180.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn Ông Lê Chí Hiếu (Chủ tịch HĐQT trước đây)	13.230.000.000	14.030.000.000
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng (Tổng giám đốc trước đây)	8.000.000.000	8.000.000.000
Phải trả cho các trái chủ	6.393.100.000	6.394.800.000
Phải trả về lãi hợp tác kinh doanh dự án	2.682.875.877	2.682.875.877
Phải trả lãi vay	1.969.594.518	1.969.594.518
Khác	6.726.396.897	6.141.433.666
	<u>529.237.068.981</u>	<u>525.383.241.423</u>
Dài hạn		
Nhận góp vốn đầu tư vào khu nhà ở 6,5 ha Bình An, Thành phố Thủ Đức	19.519.525.782	19.519.525.782
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh dự án khu nhà ở 3,3 ha Hiệp Bình Phước	8.039.260.343	8.039.260.343
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.050.738.000	3.050.738.000
Nhận góp vốn dịch vụ tiếp thị, phân phối độc quyền và phát triển dự án TDH Bình Chiểu Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	2.655.000.000	2.655.000.000
(Tổng giám đốc trước đây)	75.075.000	75.075.000
Khác	868.539.385	500.634.000
	<u>34.208.138.510</u>	<u>33.840.233.125</u>
TỔNG CỘNG	<u>563.445.207.491</u>	<u>559.223.474.548</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn các bên liên quan (TM số 28)</i>	20.198.629.253	15.727.085.754
<i>Phải trả dài hạn các bên liên quan (TM số 28)</i>	3.050.000.000	3.050.000.000
<i>Phải trả các bên khác</i>	540.196.578.238	540.446.388.794

(i) Đây là số thuế Giá trị Gia tăng còn lại phải nộp cho Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh theo các quyết định của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh về việc áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả do có dấu hiệu phạm tội trốn thuế theo quy định tại điều 200 Bộ luật hình sự ngày 27 tháng 11 năm 2015 (trừ đi các khoản Công ty đã nộp, đã cắt trừ). Các quyết định bao gồm:

- Quyết định số 5438/QĐ-CT ngày 25 tháng 12 năm 2020;
- Quyết định số 5439/QĐ-CT ngày 25 tháng 12 năm 2020;
- Quyết định số 66/QĐ-CT ngày 11 tháng 1 năm 2021;
- Quyết định số 2152/QĐ-CT ngày 16 tháng 12 năm 2021.

Đây cũng là số tiền thuế Giá trị Gia tăng Công ty phải nộp cho Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh theo bản án hình sự phúc thẩm. (TM số 6.3)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

17. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(ii) Đây là số lãi chậm nộp được Công ty ghi nhận tính từ ngày chậm nộp thuế Giá trị Gia tăng đến ngày mà Công ty nộp các khoản thuế vào tài khoản tạm giữ của Bộ Công An – Cơ quan Cảnh sát điều tra theo quy định của pháp luật để phục vụ việc thu thập và xác minh các hồ sơ và tài liệu liên quan đến số thuế GTGT đã được hoàn nói trên của Công ty (trừ đi các khoản Công ty đã nộp, đã cần trừ). (TM số 6.3)

Hàng tháng, Công ty đều nhận quyết định của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản cho số tiền chậm nộp thuế, lần gần nhất là vào ngày 12 tháng 6 năm 2024, Công ty đã nhận được các Quyết định từ số 1126/QĐ-CT-CC đến số 1131/QĐ-CT-CC của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản tại các ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản cho tổng số tiền chậm nộp thuế là 91.207.660.218 VND.

Ngày 23 tháng 5 năm 2024, Cục thuế Hồ Chí Minh ban hành Thông báo số 8967/TB-CTTPHCM về việc công khai danh sách người nộp tiền thuế và các khoản thu khác thuộc ngân sách nhà nước, theo đó, Công ty còn nợ số thuế 91.736.651.091 VND.

Ngày 11 tháng 7 năm 2024, Công ty nhận được Thông báo Tiền thuế nợ số 200369/TB-CTTPHCM-KĐT, theo đó, tổng số nợ thuế chưa nộp ngân sách nhà nước là 546.017.453.356 VND. Trong đó, số tiền thuế và các khoản thu khác tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2024 là: 365.547.441.471 VND; số tiền chậm nộp tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2024 là: 180.470.011.885 VND.

Ngày 27 tháng 5 năm 2024, Công ty gửi Đơn Khởi kiện đến Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh khởi kiện Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh về các quyết định hành chính, các thông báo và yêu cầu Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên hủy bỏ toàn bộ các quyết định hành chính và thông báo của Cục thuế Hồ Chí Minh như sau:

- Quyết định số 5438/QĐ-CT ngày 25 tháng 12 năm 2020 về việc áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả;
- Quyết định số 5439/QĐ-CT ngày 25 tháng 12 năm 2020 về việc áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả;
- Quyết định số 66/QĐ-CT ngày 11 tháng 1 năm 2021 về việc áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả;
- Quyết định số 2152/QĐ-CT ngày 16 tháng 12 năm 2021 về việc áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả;
- Quyết định số 731/QĐ-CT ngày 22 tháng 4 năm 2024 về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn;
- Quyết định số 858 – 864/QĐ-CT-CC ngày 7 tháng 5 năm 2024 về việc cưỡng chế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản của Công ty tại các ngân hàng;
- Thông báo số 115936/TB-CTTPHCM-KĐT ngày 10 tháng 5 năm 2024 về tiền thuế nợ.

Ban Tổng giám đốc Công ty quyết định không hạch toán phần chênh lệch số thuế chậm nộp giữa số liệu sổ sách của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và số tiền chậm nộp theo Thông báo tiền thuế nợ của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh là 89.262.351.667 VND.

Công ty vẫn còn đang trong quá trình làm việc và chờ quyết định cuối cùng của Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh liên quan đến vụ kiện này và kết quả cuối cùng chưa được xác định chính thức tại ngày của báo cáo này. (Thuyết minh số 33)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. VAY NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
		VND
Vay bên liên quan	<u>9.200.000.000</u>	<u>9.200.000.000</u>

Chi tiết khoản vay ngắn hạn tín chấp từ bên liên quan như sau:

Tên bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Kỳ hạn	Ngày đáo hạn	Lãi suất
	VND	Tháng		%/ năm
Lộc Phúc An	<u>9.200.000.000</u>	12	Không thời hạn	-

19. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
		VND
Số đầu kỳ	14.128.374.703	14.669.447.703
Tăng trong kỳ	-	71.195.000
Giảm trong kỳ	<u>(6.000.000)</u>	<u>(486.220.000)</u>
Số cuối kỳ	<u>14.122.374.703</u>	<u>14.254.422.703</u>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Lỗi lũy kế	VND Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023			
Vào gày 31 tháng 12 năm 2022	1.126.527.670.000	(689.979.110.792)	436.548.559.208
Lỗi thuần trong kỳ	-	(20.448.743.738)	(20.448.743.738)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	1.126.527.670.000	(710.427.854.530)	416.099.815.470
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	1.126.527.670.000	(753.822.727.384)	372.704.942.616
Lỗi thuần trong kỳ	-	(27.899.167.432)	(27.899.167.432)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	1.126.527.670.000	(781.721.894.816)	344.805.775.184

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức và lợi nhuận

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Vốn cổ phần		
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	<u>1.126.527.670.000</u>	<u>1.126.527.670.000</u>

20.3 Cổ phiếu

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Số lượng cổ phiếu phổ thông được phép phát hành	112.652.767	112.652.767
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	112.652.767	112.652.767
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	112.652.767	112.652.767

Cổ phiếu của Công ty đã được phát hành với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu. Các cổ đông nắm giữ cổ phiếu phổ thông của Công ty được quyền hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phiếu phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

21. DOANH THU

21.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Doanh thu gộp và doanh thu thuần	<u>19.846.168.772</u>	<u>60.604.736.927</u>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	12.010.095.272	53.118.068.069
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	7.836.073.500	7.186.921.396
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	-	299.747.462
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu với các bên khác	12.278.095.273	53.556.374.325
Doanh thu với các bên liên quan (TM số 28)	7.568.073.499	7.048.362.602

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. DOANH THU (tiếp theo)

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Cổ tức và lợi nhuận được chia	1.585.145.438	1.844.718.733
Lợi nhuận phân phối từ công ty con	1.238.656.655	600.744.409
Lãi tiền gửi	1.040.579	677.397
TỔNG CỘNG	<u>2.824.842.672</u>	<u>2.446.140.539</u>

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	11.239.430.809	50.676.644.291
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	4.941.145.750	1.648.470.082
Giá vốn của bất động sản đã bán	-	1.364.770.549
TỔNG CỘNG	<u>16.180.576.559</u>	<u>53.689.884.922</u>

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	1.600.718.850	25.609.944.197
Khác	-	1.130
TỔNG CỘNG	<u>1.600.718.850</u>	<u>25.609.945.327</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Dự phòng (hoàn nhập dự phòng) nợ phải thu khó đòi	25.054.343.940	(2.050.279.791)
Chi phí nhân viên	3.102.285.909	4.367.007.714
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.880.289.438	2.731.136.084
Chi phí khấu hao	18.874.333	161.099.404
Chi phí khác	910.769.632	1.019.400.380
TỔNG CỘNG	<u>31.966.563.252</u>	<u>6.228.363.791</u>

25. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)	25.054.343.940	(1.819.838.201)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	16.836.747.267	54.153.074.235
Chi phí nhân viên	3.102.285.909	4.367.007.714
Chi phí khấu hao và hao mòn (TM số 8, 9 và 10)	2.237.677.279	2.379.902.350
Chi phí khác	916.085.416	1.022.430.045
TỔNG CỘNG	<u>48.147.139.811</u>	<u>60.102.576.143</u>

26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Thu nhập khác	56.557.745	4.438.620.043
Phạt do vi phạm hợp đồng	-	3.820.801.104
Đền bù giải phóng mặt bằng	-	533.178.557
Thu nhập khác	56.557.745	84.640.382
Chi phí khác	878.877.960	2.225.719.777
Phí xây dựng	370.459.441	1.312.053.659
Chi phí phạt thuế	196.485.767	(326.423.032)
Phạt do vi phạm hợp đồng	-	570.981.777
Khác	311.932.752	669.107.373
(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC	<u>(822.320.215)</u>	<u>2.212.900.266</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% trên thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

27.1 Chi phí thuế TNDN

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-

Dưới đây là đối chiếu giữa lỗ tính thuế và tổng lỗ kế toán trước thuế như được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ:

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Tổng lỗ kế toán trước thuế	(27.899.167.432)	(20.448.743.738)
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	(5.579.833.486)	(4.089.748.748)
<i>Khoản điều chỉnh thuế:</i>		
Chi phí không được trừ	287.499.261	5.562.100.151
Thu nhập cổ tức và lợi nhuận được chia	-	(120.148.882)
Lỗ mang sang từ các kỳ trước	(247.731.331)	(1.352.202.521)
Lỗ mang sang các kỳ sau	5.540.065.556	-
Chi phí thuế TNDN ước tính	-	-

27.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với lợi nhuận được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại cùng với các biến động trong kỳ này và kỳ trước như sau:

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng	1.993.973.778	1.993.973.778	-	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	1.993.973.778	1.993.973.778		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng giữa niên độ			-	-

VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan

Các nghiệp vụ với các Công ty có liên quan bao gồm tất cả các nghiệp vụ được thực hiện với các công ty mà Công ty có mối liên kết thông qua quan hệ đầu tư, nhận đầu tư hoặc thông qua một nhà đầu tư chung và do đó sẽ là thành viên của cùng một Tập đoàn. Các nghiệp vụ bán hàng và mua hàng với các bên liên quan được thực hiện theo mức giá và các điều khoản niêm yết thông thường trên thị trường.

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty và các bên liên quan có giao dịch với Công ty trong kỳ và có số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức (<i>trước đây là Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình</i>)	Công ty con
Công ty TNHH Khai Thác Dịch Vụ Thu Duc House	Công ty con
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Lộc Phúc An	Công ty con
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Doanh nghiệp mà Công ty đầu tư
Ông Đàm Mạnh Cường	Tổng Giám đốc và Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2024)
Bà Văn Thị Huệ	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 4 tháng 6 năm 2024)
Bà Võ Thị Tường Vy	Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán (bổ nhiệm ngày 2 tháng 7 năm 2024) và thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Hải Long	Tổng giám đốc (bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2024)
Ông Nguyễn Huy Hoàng	Chủ tịch trước đây (miễn nhiệm ngày 18 tháng 8 năm 2023)
Ông Dương Ngọc Hải	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2024)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước bao gồm:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Chuyển nhượng vốn	-	300.000.000
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House	Mượn vốn	7.100.000.000	-
	Phân chia doanh thu hợp tác	3.999.328.052	4.095.271.695
	Doanh thu cho thuê	3.050.563.632	2.832.181.817
	Thi công xây dựng	1.376.493.363	518.846.000
	Chia lợi nhuận	1.238.656.655	600.744.409
	Doanh thu tư vấn	215.454.545	-
	Thu hộ	33.000.000	11.520.000
	Hoàn trả cọc	-	1.221.492.489
	Phí dịch vụ	-	909.505.213
	Thu nhập lãi phạt vi phạm hợp đồng	-	130.504.678
	Chi hộ	-	11.520.000
Trả tiền mượn vốn	-	7.700.000.000	
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức	Mượn vốn	1.800.000.000	-
	Doanh thu cho thuê	302.727.270	120.909.090
	Chi hộ	5.912.550	10.266.158
	Trả vay	-	1.998.747.500
	Trả lãi vay	-	687.616.438
	Phí dịch vụ	-	95.909.090
	Nhận đặt cọc	-	50.000.000
Thu hộ	-	9.659.041	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ bao gồm (tiếp theo):

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát trong kỳ như sau:

Tên	Thu nhập		VND
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	
	Ông Đàm Mạnh Cường	251.040.909	551.149.999
Bà Văn Thị Huệ	224.322.727	163.850.000	
Bà Võ Thị Tường Vy	201.500.000	-	
Ông Nguyễn Hải Long	155.863.637	-	
Ông Nguyễn Huy Hoàng	-	105.000.000	
Ông Dương Ngọc Hải	-	69.000.000	
TỔNG CỘNG	832.727.273	888.999.999	

Các khoản phải thu với các bên liên quan vào ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải thu ngắn hạn khác			
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Góp vốn đầu tư dự án 39-41-43 Bến Chương Dương	6.460.741.705	6.260.741.705
Bà Văn Thị Huệ	Tạm ứng	735.000.000	735.000.000
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House	Hợp tác kinh doanh	496.216.732	-
TỔNG CỘNG		7.691.958.437	6.995.741.705
Người mua trả tiền trước			
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House	Ứng trước tiền thuê	35.917.212.737	7.224.156.369
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức	Ứng trước tiền thuê	68.590.915	38.318.186
TỔNG CỘNG		35.985.803.652	7.262.474.555

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các khoản phải trả với các bên liên quan vào ngày kết thúc kỳ kế toán như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải trả người bán ngắn hạn			
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House	Phí dịch vụ	30.000.000	775.500.000
Phải trả ngắn hạn khác			
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House	Mượn tiền	14.500.000.000	7.400.000.000
	Hợp tác kinh doanh	-	828.894.468
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức	Tạm mượn vốn	3.800.000.000	5.600.000.000
	Nhận đặt cọc	10.000.000	10.000.000
	Thu hộ	1.829.253	1.391.286
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Lộc Phúc An	Lãi vay	1.886.800.000	1.886.800.000
TỔNG CỘNG		20.198.629.253	15.727.085.754
Vay ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Lộc Phúc An	Vay	9.200.000.000	9.200.000.000
Phải trả dài hạn khác			
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Thuduc House	Nhận đặt cọc	3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ Thủ Đức	Đặt cọc	50.000.000	50.000.000
TỔNG CỘNG		3.050.000.000	3.050.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty là bên đi thuê

Công ty hiện đang thuê đất theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Dưới 1 năm	4.553.713.586	4.703.713.586
Từ 1 đến 5 năm	11.614.854.344	12.364.854.344
Trên 5 năm	74.576.370.749	76.006.841.142
TỔNG CỘNG	<u>90.744.938.679</u>	<u>93.075.409.072</u>

Công ty là bên cho thuê

Công ty hiện đang cho thuê văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Đến 1 năm	12.962.419.253	11.430.706.596
Từ 1 năm đến 5 năm	11.562.771.745	20.595.922.291
TỔNG CỘNG	<u>24.525.190.998</u>	<u>32.026.628.887</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. TÀI SẢN TIỀM TÀNG

Công ty đã nhận được Bản án hình sự phúc thẩm số 304/2024/HS-PT ngày 3 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về bị cáo Trần Hoàn Tiên và đồng phạm ("Bản án phúc thẩm"). Các nội dung trọng yếu có ảnh hưởng trực tiếp tới Công ty trong Bản án phúc thẩm như sau:

- Hội đồng xét xử ("HĐXX") tuyên Công ty phải hoàn trả cho Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh số tiền thuế GTGT đã hoàn 365,5 tỷ VND, theo đó yêu cầu Cục thi hành dân sự Thành phố Hồ Chí Minh chuyển số tiền 365,5 tỷ VND mà Công ty đã tạm nộp cho Cơ quan điều tra cho Cục thuế TP.HCM.
- HĐXX đã tuyên 18 bị cáo bị truy tố về tội "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản" phải bồi hoàn 340,2 tỷ VND cho Công ty.
- Các bị cáo bị truy tố về tội "vi phạm quy định về kế toán gây thiệt hại nghiêm trọng" buộc phải bồi thường cho Công ty với giá trị là 7,7 tỷ VND.
- Các bị cáo theo danh sách có liên quan đến vụ án phải liên đới bồi hoàn cho Công ty số tiền 340,2 tỷ VND.

Ngày 4 tháng 6 năm 2024, Công ty gửi Đơn yêu cầu thi hành án và ngày 10 tháng 6 năm 2024, Công ty gửi Đơn sửa đổi, bổ sung Đơn yêu cầu thi hành án cho Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu thi hành án theo Bản án phúc thẩm đồng thời đề nghị áp dụng biện pháp đảm bảo thi hành án tạm dừng việc đăng ký, chuyển dịch thay đổi hiện trạng về tài sản đối với 12 tài sản là bất động sản của một bị cáo để đảm bảo phần nghĩa vụ thi hành án liên đới.

Ngày 20 tháng 6 năm 2024, Công ty đã nhận được Quyết định số 3188/QĐ-CTHADS ngày 13 tháng 6 năm 2024 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh về việc thi hành án theo yêu cầu đối với các bị cáo có liên quan.

Theo đó, Công ty có các tài sản tiềm tàng là các khoản bồi thường của các bị cáo có liên quan đến vụ án là 347,9 tỷ VND. Vào ngày 22 tháng 7 năm 2024, Công ty đã nhận được số tiền 32 tỷ liên quan đến các khoản bồi thường này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Tài sản giữ hộ	22.737.627.000	22.737.627.000

Công ty được giao tiếp nhận và quản lý một số tài sản được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách Nhà nước tại Dự án Chợ đầu mối phía đông thành phố ("Chợ đầu mối nông sản Thủ Đức") theo Quyết định Số 4363/QĐ-UBND ngày 14 tháng 10 năm 2008 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc quyết toán vốn đầu tư các hạng mục sử dụng nguồn vốn ngân sách Nhà nước của dự án Chợ đầu mối phía đông thành phố.

32. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ

32.1 Các quyết định của cơ quan Thuế

Trong kỳ, Công ty nhận các quyết định của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản tại các ngân hàng nơi công ty mở tài khoản do nợ thuế, quyết định gần nhất là các Quyết định từ số 1126/QĐ-CT-CC đến số 1131/QĐ-CT-CC của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 12 tháng 6 năm 2024, về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản của các ngân hàng với số tiền nợ là 91.207.660.218 đồng.

Ngày 22 tháng 4 năm 2024, Công ty nhận được Quyết định số 731/QĐ-CT-CC của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh về việc ngừng sử dụng hóa đơn đối với Công ty. Lý do bị cưỡng chế: Người nộp thuế có tiền thuế nợ quá 90 ngày kể từ ngày hết thời hạn nộp theo quy định, số tiền bị cưỡng chế: 91.771.254.291 VND. Quyết định có hiệu lực thi hành trong 1 năm kể từ ngày 22 tháng 4 năm 2024 đến ngày 21 tháng 4 năm 2025.

32.2 Quyết định của các cơ quan liên quan

Vào ngày 2 tháng 5 năm 2024, Công ty đã nhận được Quyết định số 621/QĐ-ĐT của Chi cục Hải quan quản lý hàng đầu tư về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp dừng làm thủ tục hải quan đối với hàng hóa xuất khẩu, nhập khẩu của Công ty để thi hành nội dung Công văn số 3991/CTTPHCM-QLN ngày 22 tháng 4 năm 2024 của Cục thuế thành phố Hồ Chí Minh. Lý do bị cưỡng chế: Người nộp thuế có tiền thuế nợ quá 90 ngày kể từ ngày hết thời hạn nộp theo quy định, số tiền bị cưỡng chế: 91.771.254.291 VND. Quyết định có hiệu lực thi hành trong 1 năm kể từ ngày 2 tháng 5 năm 2024 đến ngày 1 tháng 5 năm 2025 hoặc sẽ chấm dứt hiệu lực khi tiền thuế nợ được nộp đủ vào ngân sách nhà nước.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Ngày 2 tháng 7 năm 2024, Công ty gửi Đơn yêu cầu áp dụng các biện pháp khẩn cấp tạm thời đến Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu tạm đình chỉ việc thi hành các quyết định hành chính của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh theo đơn khởi kiện đề ngày 27 tháng 5 năm 2024. (TM số 17)

Ngày 11 tháng 7 năm 2024, Công ty nhận được Thông báo Tiền thuế nợ số 200369/TB-CTTPHCM-KĐT, theo đó, tổng số nợ thuế chưa nộp ngân sách nhà nước là 546.017.453.356 VND. Trong đó, số tiền thuế và các khoản thu khác tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 365.547.441.471 VND; số tiền chậm nộp tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 180.470.011.885 VND.

Ngày 16 tháng 7 năm 2024, Công ty nhận được các Quyết định từ số 1277/QĐ-CT-CC đến số 1282/QĐ-CT-CC của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản tại các ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản cho tổng số tiền chậm nộp thuế là 91.193.260.218 VND.

Ngày 7 tháng 8 năm 2024, Công ty nhận được Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm của Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh số 4136/2024/QĐXXST-HC ngày 24 tháng 7 năm 2024 với nội dung đưa ra xét xử sơ thẩm vụ án hành chính về "Khiếu kiện quyết định hành chính" giữa Công ty và Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 12 tháng 8 năm 2024, Công ty nhận được Thông báo Tiền thuế nợ số 231597/TB-CTTPHCM-KĐT, theo đó, tổng số nợ thuế chưa nộp ngân sách nhà nước là 549.417.044.562 VND. Trong đó, số tiền thuế và các khoản thu khác tính đến ngày 31 tháng 7 năm 2024 là 365.547.441.471 VND; số tiền chậm nộp tính đến ngày 31 tháng 7 năm 2024 là 183.869.603.091 VND.

Ngày 15 tháng 8 năm 2024, Công ty nhận được các Quyết định từ số 1437/QĐ-CT-CC đến số 1441/QĐ-CT-CC của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản tại các ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản cho tổng số tiền chậm nộp thuế là 91.193.260.218 VND.

Ngoài các sự kiện nêu trên, không có sự kiện trọng yếu khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty.



Nguyễn Thị Hà
Người lập/Kế toán trưởng



Nguyễn Hải Long
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

EY | Building a better working world

EY exists to build a better working world, helping to create long-term value for clients, people and society and build trust in the capital markets.

Enabled by data and technology, diverse EY teams in over 150 countries provide trust through assurance and help clients grow, transform and operate.

Working across assurance, consulting, law, strategy, tax and transactions, EY teams ask better questions to find new answers for the complex issues facing our world today.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2024 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn | ey.com/vi_vn